

Detaljplan för
Nybrostrand 19:10 m.m.
i Nybrostrand
Ystads kommun, Skåne län

UTSTÄLLNINGEN

Detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m., upprättad 2010-03-17, har varit utställd för granskning under tiden 29 mars 2010 – 26 april 2010 (enligt Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2010-03-17, Sambn § 43).

Myndigheter, sakägare och övriga berörda har beretts tillfälle att yttra sig genom kungörelse samt efter annons i Ystads Allehanda och Skånska Dagbladet.

YTTRANDEN

Inkomna yttranden

Under utställningstiden har yttranden inkommit från:

- **Kommunstyrelsens arbetsutskott**
- **Barn- och Utbildningsnämnden**
- **Exploateringshandläggare Pernilla Persson**
- **Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund**
- **Länsstyrelsen**
- **Försvarsmakten**
- **Trafikverket**
- **Lantmäteriet**
- **Skånetrafiken**
- **E.ON Elnät Sverige AB**
- **Ystads Pensionärsråd (genom Gudrun Wikforss)**
- **Nybrostrands Byalag (genom ordförande Jim Andersson)**
- **Bo Johansson (Nybrostrand 19:82)**
- **SIMKA Bygg o Fastighets AB (Köpinge 21:29, genom Sven-I Larsson)**
- **Bosses Bygg AB (genom Dennis Sandell)**
- **Lars Heinrich (Köpinge 21:28)**

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott anser att takutsprången ska beaktas och att det ska tas fram ytterligare underlag för att se om behovet av tomt för förskola/vård finns.

kommentar

Bebyggelsens karaktär skapas av helheten, där takutformningen utgör en del. Behovet av tomt för förskola/vård bör ses på lång sikt. Det kan också finnas önskemål från enskilda aktörer att etablera verksamhet.

Barn- och Utbildningsnämnden

Barn- och Utbildningsnämnden bedömer att den förskola som finns etablerad i Nybrostrand är tillräcklig för de kommande årens behov, med viss reservation för att etablering av enskilda förskolor snabbt kan skapa nya förutsättningar.

BUNs byggnader bör enligt nämnden utvecklas mot allt större flexibilitet. För att optimera resursanvändningen bör en "standard" för förskolor och skolor i Ystad utvecklas och fastställas. Nuvarande Nybrostrands förskola lyfts av många fram som ett sådant exempel på "standard".

kommentar

Behovet av tomt för förskola/vård bör ses på lång sikt. Det kan som Barn- och Utbildningsnämnden påpekar också finnas önskemål från enskilda aktörer att etablera verksamhet.

Exploateringshandläggare Pernilla Persson

Exploateringshandläggare Pernilla Persson upprepar sina synpunkter från samrådet, där hon framför en rad synpunkter hon fått från spekulanter och byggbolag i samband med tomtförsäljning, bl.a. rörande fasadmateriäl, takutsprång, byggnadshöjd och exploateringsgrad.

kommentar

Synpunkterna kommenteras och planbestämmelserna förklaras i samrådsredogörelsen.

Efter utställningen ändras högsta byggnadshöjd till 6 meter för de delar där högsta byggnadshöjd för sadeltak är 4 meter och största byggnadsarea ökas till 35 procent för vissa delar av området.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund anser att verksamheten är acceptabel ur risksynpunkt men påpekar att brandvatten bör finnas tillgängligt i området enligt VAV-norm P32 och att tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställning av tunga fordon.

kommentar

Tillgång till brandvatten och tillgänglighet för tunga fordon bevakas i samband med bygglovprövning.

Myndigheter, statliga verk m.fl.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att detaljplanen saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet, avseende den samlade bullersituationen, varför Länsstyrelsen också av den anledningen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1§ plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet

I Länsstyrelsens tilläggsyttrande från den 16 mars 2010 framgår att hänsyn bör tas till den samlade bullersituationen och att när det förekommer flera bullerkällor bör det ställas särskilt höga krav på hänsyn och åtgärder för att skapa en godtagbar ljudmiljö. Det framgår av planbeskrivningen att området påverkas av andra bullerkällor än från Kabusa övningsfält.

Kommunen bör undersöka detta vidare, tillsammans med de eventuella skyddsåtgärder som kan komma att behöva vidtas. Detta bör sedan ligga till grund för en planbestämmelse om störningsskydd som är mer precis än den som föreslagits i detaljplanen. Länsstyrelsen hänvisar till vad Boverket skriver om planbestämmelser i sina allmänna råd (2008:1).

kommentar

Bakgrundsljuden i Nybrostrand kommer från trafik, olika mänskliga aktiviteter som gräsklippning och fritidsaktiviteter, naturljud som havsbrus m.m. Bakgrundsljuden kan betraktas som normala för en bostadsort som Nybrostrand. Bullerberäkningar för trafikbuller visar att riktvärdena inte överskrids inom planområdet. Genom planbestämmelse garanteras en bred naturzon mot Köpingsbrovägen (väg 977), vilket ökar avståndet till källan för trafikbuller. För att förstärka att befintlig växtlighet behålls och ny planteras mellan vägen och bebyggelsen finns en bestämmelse om plantering med träd och buskar. Eftersom områdets södra del undantagits efter samrådet finns ett längre avstånd (150 – 200 m) till kustvägen (väg 9).

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende utställd detaljplan. Man konstaterar att detaljplanen nu har förbättrats avseende beskrivningen av bullersituationen och avvägningen mellan bakgrundsbuller och skottbuller.

Transportverket (tidigare Vägverket)

Transportverket har inget att tillägga utöver de synpunkter som framförts i tidigare yttrande, där man skriver om minsta avstånd mellan tillkommande anslutningar och påpekar att erforderlig sikt enligt VGU ska uppnås vid anslutningar till den allmänna vägen.

kommentar

Minsta avstånd mellan tillkommande anslutningar klaras och bestämmelse om erforderlig sikt enligt VGU finns.

Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att det är lämpligast ur fastighetsbildningssynpunkt att de kommunägda fastigheterna sammanförs till en exploateringsfastighet innan kvarteretsmarken indelas i fastigheter. Gemensamhetsanläggningen Köpinge ga:3 ska upphävas och ledningsrätter ska inrättas för dagvattenledning och eventuellt för transformatorstationer. Vem som finansierar och bekostar föreslagna åtgärder framgår enligt Lantmäteriet inte.

Lantmäteriet påpekar också att samtliga rättigheter inom plan inte är upptagna i fastighetsförteckningen.

kommentar

Upphävande av gemensamhetsanläggning och inrättande av ledningsrätt redovisas i genomförandebeskrivningen. Ansökan om fastighetsbildning m.m. ska göras av berörda fastighetsägare. Kommunen kommer att göra en samlad ansökan för området, där bl.a. Åsavägen, som kommer att bli allmän platsmark, ingår.

Fastighetsförteckningen kompletteras.

Skånetrafiken

Skånetrafiken anser att området kommer att få en acceptabel kollektivtrafik genom linjerna 322, 292, 570 och 304. Bebyggelsen bör ur kollektivtrafiksynpunkt koncentreras till den södra delen av planområdet, så att gångavstånden till hållplatsen på kustvägen minimeras.

kommentar

Längsta avstånd till busshållplatsen vid kustvägen är ca 800 m, vilket kan anses acceptabelt.

Ledningsrättshavare

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB önskar att plankartan kompletteras med ett 4 meter brett område för kabel till befintligt hus i planområdets östra kant. Huset kommer att försörjas från stolpstation i norr eller från transformatorstation i söder.

kommentar

Ledningen flyttas till gatumark och anslutning till huset görs därifrån. Avtal ska tecknas med E.ON om kostnader förenade med flytten.

Organisationer och föreningar

Ystads Pensionärsråd (genom Gudrun Wikforss)

Ystads Pensionärsråd har inget att erinra mot nu aktuellt planförslag som medför stor flexibilitet. Planförslaget ger planmässiga förutsättningar för utbyggnad av viss service.

Pensionärsrådet anser även att kommunen borde ha ett bostadsförsörjningsprogram. Ett sådant skulle kunna vara ett bra underlag även vid planering av vilken service som erfordras vid utbyggnad av nya bostadstomter.

kommentar

Ett mark- och bostadsförsörjningsprogram, som utgår från översiktsplanen planeras.

Nybrostrands Byalag (genom ordförande Jim Andersson)

Nybrostrands Byalag anser att detaljplanen i sin helhet är positivt utformad för Nybrostrandsborna men vill framföra ett antal synpunkter. Enligt byalaget kan den undantagna plandelen i söder inneslutas i planförslaget och markeras som exempelvis naturmark. Om detta inte är genomförbart ska brukandet av marken för annat ändamål än bostäder, skolor och servicebyggnader inte medföra några olägenheter för de boende i Nybrostrand.

Med anledning av att Barn- och Utbildningsnämnden påtalat att ingen mark behöver reserveras för förskola i planförslaget utan i stället förordar en utbyggnad av nuvarande förskola, som uteslutande kan nås via Nattviolsvägen, anser byalaget att ingen utbyggnad av förskolan bör ske om inte trafiksituationen kan förändras.

kommentar

Området i söder berörs inte av planerad utbyggnad och ingår därför inte i detaljplanen. Vid förändringar av pågående markanvändning bör konsekvenserna för omgivningen beaktas.

Synpunkterna rörande förskoleverksamheten vidarebefordras till Barn- och Utbildningsnämnden.

Sakägare, boende m.fl.

Bo Johansson (Nybrostrand 19:82)

Bo Johansson undrar vad det innebär för hans del att han inte vill ingå i detaljplanen. Han tycker också det är synd att Pilkvägen som adress tycks strykas.

kommentar

Planläggning av Bo Johanssons fastighet skulle innebära en begränsning av byggrätten till befintlig bebyggelse p.g.a. riskerna med höjda havsnivåer och stigande grundvattennivåer.

För närvarande finns inga planer på att stryka Pilkvägen som adress.

SIMKA Bygg o Fastighets AB (Köpinge 21:29, genom Sven-I Larsson)

Enligt Sven-I Larsson anser fastighetsägarna vid västra Åsavägen (Sillabacken) att gång- och cykelbanan ur trafiksäkerhetssynpunkt ska ligga i grönområdet och inte i lokalgatan. Det finns risk för skadegörelse på postlådor m.m. eftersom vägen ligger nära fastigheterna.

kommentar

Åsavägens anslutning till Fallenbjärsvägen stängs. Området mellan lokalgatan vid "Sillabacken" och Fallenbjärsvägen rivs upp för att förhindra fortsatt fordonstrafik. Trafiken på vägen blir begränsad och det är inte motiverat att ha två parallella vägar.

Bosses Bygg AB (genom Dennis Sandell)

Bosses Bygg AB lämnar synpunkter på största byggnadsarea, takutformning och högsta byggnadshöjd för garage och förråd.

Bestämmelsen om max 220 kvm byggnadsarea totalt bör enligt Dennis Sandell strykas och största byggnadsarea endast anges i procent. Om man bygger ett normalhus (155-165 kvm) och ett normalgarage (ca 40 kvm) innebär detta en nettoyta mellan 190 och 200 kvm. Med de nya energireglerna mäter en yttervägg idag mellan 350 och 450 mm i tjocklek. Med en omkrets på 60 m blir det 24 kvm yttervägg. Detta skulle innebära att man ligger på gränsen eller inte klarar max byggnadsyta.

Dennis Sandell menar att bestämmelsen om största tillåtna takutsprång 0.3 meter inte har någon anknytning till omgivande bebyggelse eller området och därför ska tas bort. Han hänvisar till att detta enligt alla utredningar som görs om problem med hus ligger på andra plats i problembanken hos försäkringsbolagen. Takutsprånget är till för att skydda fasaden, fönster och dörrar. Ett normalt takutsprång är mellan 500 och 600 mm (på valmade tak ända upp till 800 mm). Köparen måste få avgöra detta.

Inte heller bestämmelsen om att takfot inte får utformas med takfotslåda har enligt Dennis Sandell något med övrig bebyggelse i området att göra och bör även den tas bort. Kunder har fått problem eftersom detta är en av de bästa platserna för småfåglar att bygga bo på, vilket medför mycket extra jobb för fastighetsägarna med att tvätta fågelspillning på både fasad och plattor runt husen och även i vissa fall ommålning av fastigheten.

Dennis Sandell ser inte att valmade tak på något vis kan påverka omgivningen och det estetiska på ett negativt sätt. Det måste vara upp till husägaren att själv bestämma. Enligt Dennis Sandell finns det hus på marknaden som inte alls passar med denna utformning men det finns också hus som passar ypperligt med denna takutformning. Man måste även ha förståelse för den kund som inte vill ha gavelspetsar utan vill att byggnaden blir så underhållsfri som möjligt.

Även bestämmelsen att högsta byggnadshöjd för garage och förråd får vara 3 meter tycker Dennis Sandell ska strykas för att klara standardhöjden på ett garage. Höjden ligger vanligtvis mellan 3.2 och 3.4 meters byggnadshöjd.

kommentar

Ett områdes karaktär formas av bebyggelsens struktur och utformning. Modern arkitektur kan rymmas inom ramarna för lokal byggtaradition beträffande skala, material m.m.

Max 220 kvm byggnadsarea bedöms som tillräcklig. Tillåten byggnadshöjd gör det möjligt att bygga 1½-planshus och i vissa delar av området kan man bygga två våningar och på så sätt få önskad boyta. Garage/förråd bör inte ge ett dominerande intryck. 3 meter bedöms vara en tillräcklig byggnadshöjd.

Lars Heinrich (Köpinge 21:28)

Lars Heinrich anser att en begränsning av takutsprång till 0.3 meter och att takfot inte får utformas med takfotslåda avviker från den byggnadstradition som finns inom regionen. Denna begränsning finns inte i detaljplanen för anslutande område. Lars Heinrich menar att de som avser uppföra en byggnad bör ha ett visst "manöverutrymme", eftersom det är dessa byggherrar som håller i plånboken.

Lars Heinrich påpekar att diskussioner om markbyte pågår.

kommentar

Bebyggelsens karaktär skapas av helheten, där takutformningen utgör en del.

SAMMANFATTNING

Kvarstående erinringar från sakägare, boende m.fl.

Erinringar kvarstår från:

SIMKA Bygg o Fastighets AB, Sven-I Larsson, Åsavägen 7, 271 71 Nybrostrand

Lars Heinrich, Trollegatan 10, 271 36 Ystad

Bosses Bygg AB, Dennis Sandell, Rotfruktsgatan 1, 271 54 Ystad

Sakägare m.fl., med besvärsmätt, som ej blivit tillgodosedda

SIMKA Bygg o Fastighets AB, Sven-I Larsson

Lars Heinrich

Övriga som ej blivit tillgodosedda

Bosses Bygg AB, Dennis Sandell

Revidering

Detaljplan

Detaljplanen har efter utställningen reviderats enligt följande:

Plankarta

- Största byggnadsarea ökas till 35 procent för vissa delar av området.
- Högsta byggnadshöjd för pulpettak ändras till 6 meter för de delar där högsta byggnadshöjd för sadeltak är 4 meter.

Illustrationsplan

- Illustrerad bebyggelse anpassas efter plankartan.

Genomförandebeskrivning

- Avsnittet om Avtal kompletteras med uppgift om att avtal ska tecknas med E.ON Elnät Sverige AB om kostnader för flytt av elledning i östra delen av planområdet.
- Avsnittet om Övriga åtgärder inom planområdet kompletteras med en rubrik om plank där det anges att plank i södra gränsen för området för handel, restaurang, service (H) ska uppföras och bekostas av fastighetsägaren.
- Avsnittet om Övriga åtgärder inom planområdet kompletteras med en rubrik om Stängning av Åsavägen där det anges att Åsavägen stängs vid Fallenbjärsvägen. Vägen ska rivas upp mellan Fallenbjärsvägen och lokalgata.
- Avsnittet om Fastighetsbildning kompletteras med att det är lämpligt att först bilda en exploateringsfastighet av kommunägda fastigheter innan kvartersmarken indelas i fastigheter.
- Avsnittet om ledningsrätt m.m. kompletteras med uppgift om att elledning i öster behöver flyttas till gatumark.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Inga av de synpunkter som kommit in bedöms beröra behovsbedömning av miljöbedömning.

Ändringarna av detaljplanen efter utställning bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Ny utställning enligt 5 kap 27 § PBL erfordras därför inte.

Samlad bedömning

Plan o Bygg menar att detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m., upprättad 2010-03-17, reviderad 2010-05-10, bör föras till antagande. Antagande föreslås ske i kommunfullmäktige, eftersom detaljplanen är av principiell beskaffenhet.

Plan o Bygg

Dick Bengtsson
Dick Bengtsson
stadsbyggnadschef

Eva Nygren
Eva Nygren
planarkitekt